

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0761452

שינוי הוראות בניה בגוש 10036 חלקה 150



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חדרה
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה בחלקה 150 בגוש 10036 ברחוב הרצל 9 בחדרה. התוכנית מוסיפה יחידת דיור מ - 4 יח"ד במצב המאושר, ל - 5 יח"ד במצב המוצע וכן מוסיפה אחוזי בניה לשטח העיקרי, כך ששטח יח"ד מינימלי יהיה 160 מ"ר, בנוסף תוספת לתכנית המאושרת מ - 30% ל - 40%. בהתאם לקבוע בתוכנית מתאר חד/2020. מאושר כל התוספת המוצעת בתוכנית חלה על תא שטח מס' 1 בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי הוראות בניה בגוש 10036 חלקה 150

מספר התכנית 302-0761452

1.2 שטח התכנית 1.875 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (8) , 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	192487
קואורדינאטה Y	704498

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

הרצל 9 חדרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10036	מוסדר	חלק		150

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/12/1993	1074	4172	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 947. הוראות תכנית חד/ 947 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 947
11/05/1987	1599	3449	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 781 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ 781



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מושית פסטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מושית פסטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 28 20/11/2019	מושית פסטמן	06/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		21: 48 18/06/2019	מושית פסטמן	18/06/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף רובין			חדרה	הרצל	9	052-8322033		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף רובין			חדרה	הרצל	9	052-8322033		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מושית פסטמן	52496		חדרה	האדמונית	12	052-2749727		moshitf@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה והגדלת התכסית המותרת בתא שטח מס' 1 לפי תוכנית חד/2020.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יחידת דיור לפי סעיף 62 (א) (א) 8 לחוק.

תוספת זכויות בניה. לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) (2) לחוק.

הגדלת התכסית לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק.

קביעת מרחק מינימאלי בין בניינים לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

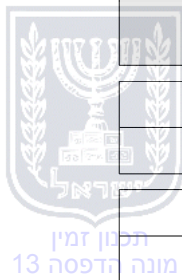
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,619.6	86.34
שטח ציבורי פתוח	256.28	13.66
סה"כ	1,875.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,619.6	100
סה"כ	1,619.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בניני מגורים
4.1.2	הוראות זיקת הנאה
א	בכל מקום שכתוב בתוכנית או בתשריט זיקת הנאה למעבר רכב, הכוונה היא לזכות מעבר החדית לרכב. זכות זו תירשם על פי סעיף 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), תשע"ב-2011.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי						
(4)	6	(3) 4	(3) 4	2		3	39		(2) 50		47	11.52 (1)	1100	הרצל 9 חדרה	1	מגורים א'
(6)	6	4	4	2	(5) 40	1	30				מ"ר			הרצל 9 חדרה	2	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) פירוט שטחי השירות המותרים בתא שטח 1:

חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי.

חניה מקורה: 25 מ"ר ל- 2 יחדי.

מרתף: 50 מ"ר ל- 2 יחדי

יציאה לגג: 15 מ"ר ל- 2 יחדי.

מרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א.

תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה ל- 2 יחדי.

(ב) תא שטח 2 עפ"י תוכנית תקפה.

(ג) שטחי שירות תת קרקעיים: אלו שטחים לטובת חניה, מחסן, חדרי מכונות ומרחב מוגן. ככל שהשימושים האלו קיימים מעל הקרקע, אז מדובר בשטח עיקרי ויהווה חריגה מתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יחידת דיור.

(2) לכל 2 יחידות דיור.

(3) קו בניין לבניה קיימת עפ"י היתר בניה בהתאם למסומן בתשריט. כל בניה חדשה תעמוד בקווי בניין המצויינים בטבלה..

(4) עפ"י תשריט.

(5) אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזק נפרד לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יחיד.

(6) ע"פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו-: 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע

6.1	חשמל
לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	



6.2	ביוב וניקוז
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור נגר עילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדרי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>לחלופין, ניתן יהיה לספק פתרונות פיתוח המאפשרים חלחול.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p>	



6.3	פסולת בניין
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית בינוי הכוללת מיצוי של כל זכויות הבניה.</p> <p>2. הבטחת ביצוע תשתיות</p> <p>3. תנאים להיתר בניה עפ"י התכנית החלה על השטח.</p>	



6.5	זיקת הנאה
בכל מקום שכתוב בתוכנית או בתשריט זיקת הנאה למעבר רכב, הכוונה היא לזכות מעבר החדית לרכב. זכות זו תירשם על פי סעיף 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), תשע"ב - 2011.	

6.6	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל וגבה כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13